

Raadsvergadering d.d. : 3 oktober 2024

Agendapunt :

Onderwerp : Voorbereidingsbesluit perceel 't Ruige Veld, Asserstraat 23 en 23a in Rolde

Portefeuillehouder : Wethouder I. Berghuis

Datum : 24 september 2024

Onderwerp

Voorbereidingsbesluit perceel 't Ruige Veld, Asserstraat 23 en 23a in Rolde

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5, lid 2, sub i Wet open overheid geheimhouding op te leggen totdat het voorbereidingsbesluit bekend is gemaakt;
2. Op basis van art 4.14 lid 1 Omgevingswet een voorbereidingsbesluit te nemen voor het plangebied 't Ruige Veld, verwoord in **bijlage 2** en vervat in bestandenset NL.IMRO.1680.TAMvbbRUIGEVELD-VG01;
3. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waarin het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;
4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van terinzagelegging, alsmede bekendmaking op diezelfde dag in het Gemeenteblad (via officielebekendmakingen.nl).

Inleiding

Op 20 januari 2022 heeft uw raad het nu geldende bestemmingsplan “*t Ruige Veld Rolde*” vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormde een belangrijke stap om de overlast / onrust, en het negatieve effect dat dit had op het goede woon- en leefklimaat in de avond- en nachtperiode, tegen te gaan. Destijds is beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, op 27 september buigt de Raad van State zich ter zitting over het ingestelde beroep.

Indien de uitspraak negatief uitvalt voor de gemeente, dan kan het scenario zich voordoen waarin het bestemmingsplan wordt vernietigd (en daarmee geacht wordt *nooit te hebben bestaan*), waardoor nachtverblijf ter plaatse weer onbeperkt is toegestaan. Het gebruik op de locatie zou dan op korte termijn aanzienlijk uitgebreid kunnen worden, en ook de daarmee gepaarde overlast / onrust op de omgeving. Om een dergelijk scenario uit te sluiten wordt het nemen van voorliggend voorbereidingsbesluit voorgesteld.

Tevens is van belang om het volgende op te merken. In de huidige situatie is het toegestaan dat een deel van de instellingsgebouwen mag worden gebruikt voor 24 uren zorg (nachtverblijf). De reden hiervoor is dat dit gebruik was toegestaan ten tijde van de vaststelling en de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Hierdoor is er sprake van ‘*overgangsrecht*’, dat dus toeziet op de situatie zoals deze op 20 januari 2022 was. Ondanks het minimale gebruik van de instellingsgebouwen ten behoeve van nachtverblijf vindt er nog steeds bewezen overlast plaats.

Gelet hierop is het noodzakelijk om een planologisch ingreep (bijvoorbeeld een wijziging van het Omgevingsplan) te nemen. Dit ter bescherming van de rust op de locatie en omgeving, en daarmee het goede woon- en leefklimaat in de omgeving zoveel mogelijk te waarborgen, in ieder geval door verslechtering te voorkomen. Om deze planologische ingreep voor te bereiden – en zonder het risico

te lopen dat het eerder genoemde scenario ontstaat dat 24 uren zorg (nachtverblijf) in de tussentijd onbeperkt mogelijk wordt – wordt uw raad voorgesteld om voorliggend voorbereidingsbesluit te nemen.

Doordat het voorbereidingsbesluit verdere uitbreiding van de activiteiten onmogelijk maakt (zie hierboven), wordt voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor een mogelijke andere invulling (bijvoorbeeld naar woningbouw in het kader van het woningbouwprogramma).

Beoogd effect

Met het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt het onmogelijk om het gebruik van de locatie ten behoeve van 24 uren zorg (nachtverblijf) uit te breiden. Dit zowel ten behoeve van het beperken van de negatieve effecten op de omgeving (woon- en leefklimaat) als het minder geschikt maken van de locatie ter voorbereiding op een bestemming-/functiewijziging.

Argumenten

1.1. Als de voorbereiding van dit besluit niet onder geheimhouding valt, kan een ongewenste ontwikkeling in gang worden gezet.

Valt de voorbereiding van dit besluit niet onder geheimhouding, dan kan door de eigenaar of de huurders van het perceel een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor nieuwe bouwwerken of het afwijken van het toegestane gebruik. Ook kan het nachtverblijf (in het scenario van een ongunstige uitspraak voor de gemeente) worden uitgebreid. Door onder geheimhouding het voorbereidingsbesluit voor te bereiden en te besluiten, wordt het pas openbaar wanneer het eveneens kenbaar is gemaakt / is gepubliceerd (en daarmee inwerking treedt).

1.2. De geheimhouding dient expliciet te worden bekrachtigd

Op grond van artikel 87 Gemeentewet kan geheimhouding worden opgelegd, mits daarvoor een wijzigingsgrond in de Wet open overheid aan ten grondslag ligt. De geheimhouding is, gelet op de beoogde werking van het voorbereidingsbesluit, noodzakelijk totdat het voorbereidingsbesluit bekend wordt gemaakt. Indien de raad instemt met het voorstel, wordt het voorbereidingsbesluit bekendgemaakt via de officiële publicatie (gemeentebblad - www.officielebekendmakingen.nl) en in De Schakel.

De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit start op het moment van de ter inzage legging, dat is op de dag van de publicatie.

2.1. Het voorbereidingsbesluit is het geschikte instrument om in dit scenario toe te passen

Met een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel waarvoor nieuwe regels in een omgevingsplan of omgevingsverordening in voorbereiding zijn. Een voorbereidingsbesluit gaat dus altijd vooraf aan een ander besluit. Een voorbereidingsbesluit bevat regels, de zogenoemde voorbeschermingsregels. Dat zijn regels die de activiteiten moeten voorkomen die in het omgevingsplan of de omgevingsverordening nog zijn toegestaan, maar die met de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan of de omgevingsverordening (waaronder de wijziging van het omgevingsplan door een projectbesluit, instructieregel of instructie) naar verwachting niet meer of alleen onder voorwaarden zijn toegestaan.

Het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, is weergegeven op de kaart opgenomen als bijlage bij het bijgevoegde voorstel. Het gaat hierbij om het gebied dat bekend staat als 't Ruige Veld, Asserstraat 23 en 23a Rolde.

2.2 / 3.1 Het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, waarmee verschillende belangen worden geborgd

Met het nemen van dit voorbereidingsbesluit, wordt voorkomen dat de overlast, en het negatieve effect dat dit zal hebben op een goed woon- en leefklimaat bij vernietiging van het huidige bestemmingsplan, wordt vergroot. Daarmee wordt getracht de belangen, welke worden geborgd in onder andere de door de gemeenteraad vastgestelde "Toekomstvisie Ruige Veld", te behartigen.

2.3 / 3.2 Periode van voorbereiding op de toekomst

Een voorbereidingsbesluit wordt genomen voor een periode van anderhalf jaar. De voorbeschermingsregels voor de voorbereiding van nieuwe regels in het omgevingsplan vervallen na

deze periode. Als de wijziging van het omgevingsplan met de nieuwe regels binnen anderhalf jaar is bekendgemaakt, dan vervalt de voorbereidingsbescherming op het moment dat:

- a. de nieuwe regels in het omgevingsplan in werking treden, of
- b. de rechter de nieuwe regels in het omgevingsplan vernietigt

De voorbeschermingsregels kunnen dan dus langer dan anderhalf jaar. Dit volgt uit artikel 4.14, lid 4 Omgevingswet.

Om deze planologische ingreep voor te bereiden – en zonder het risico te lopen dat het eerder genoemde scenario ontstaat dat 24 uurs zorg (nachtverblijf) in de tussentijd onbeperkt mogelijk wordt – wordt uw raad voorgesteld om voorliggend voorbereidingsbesluit te nemen. Doordat het voorbereidingsbesluit verdere uitbreiding van de activiteiten onmogelijk maakt, wordt voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor een mogelijke andere invulling, bijvoorbeeld naar woningbouw in het kader van het woningbouwprogramma. Wanneer wordt gekeken naar de ‘*verkenningen*’ die worden uitgevoerd in het kader van woningbouw, wordt ‘t Ruige Veld’ aangeduid als potentiële ontwikkellocatie, aansluitend de mogelijkheden zoals opgenomen in de vastgestelde “*Toekomstvisie Ruige Veld*”.

Kanttekeningen

2.2 / 3.1 Voorbereiden van de toekomstige invulling leidt tot onzekerheid

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt een planologische maatregel voorbereid. Hoewel de meest voor de hand liggende richting wijst naar woningbouw, dient de fase van planvorming te worden ingezet. Hierin zit ook het betrekken van de directe omgeving en eigenaren. Met name voor de huidige exploitant zal het voorbereidingsbesluit leiden tot onzekerheid: de bedrijfsvoering kan niet terugvallen op de maximale benutting in het kader van 24 uurs zorg (nachtverblijf) en de toekomstige invulling dient – gezamenlijk – te worden verkend (met name de bereidheid).

Financiën

Het voorbereidingsbesluit leidt tot een wijziging van het Omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan (art. 4.1 Omgevingswet) is een besluit dat tot ‘schade’ / ‘nadeelcompensatie’ kan leiden op basis van art. 15.1 Omgevingswet.

Communicatie

Nog geen communicatie zolang het voorbereidingsbesluit onder geheimhouding valt.

Burgerparticipatie

n.v.t.

Uitvoering

Na de bekrachtiging van het voorbereidingsbesluit wordt het besluit bekend gemaakt (**bijlage 3**).

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

n.v.t.

Bijlagen

1. Vaststellingsbesluit voorbereidingsbesluit;
2. Besluitdocument voorbereidingsbesluit;
3. Kennisgeving.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester

Vorbereidingsbesluit 't Ruige Veld Rolde 2024

De raad van de gemeente Aa en Hunze besluit het volgende:

Artikel I

Dit besluit en de daarbij behorende stukken zijn (op basis van artikel 87 Gemeentewet jo. artikel 5, lid 2, sub i Wet open overheid) geheim totdat zij zijn bekendgemaakt.

Artikel II

Met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels wordt hiermee een voorbereidingsbesluit (zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie / kenmerk: NL.IMRO.1680.TAMvbbRUIGEVELD-VG01 en als besluitdocument als bijlage A bij artikel III bij het raadsbesluit) genomen in de zin van artikel 4.14, eerste lid van de Omgevingswet.

Artikel III

Voor het omgevingsplan worden de voorbeschermingsregels vastgesteld die zijn opgenomen in bijlage A om te voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel van de regels zoals bedoeld in artikel II. Dit voorbereidingsbesluit wijzigt het omgevingsplan met voornoemde voorbeschermingsregels in de zin van artikel 4.14, tweede lid van de Omgevingswet.

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop het bekendgemaakt is.

Aldus besloten in de vergadering d.d.3 oktober 2024.

Bijlage A bij artikel III

Vorbeschermingsregels 't Ruige Veld Rolde 2024

Artikel 1 Verbod op activiteiten nachtverblijf

Het is verboden op de locatie met de functie **verbod op activiteiten nachtverblijf** activiteiten te ontplooiën en/of verrichten die zien op het gebruiken van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van nachtverblijf voor zover het gaat om activiteiten die ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet plaatsvinden.

Artikel 2 Buiten toepassing verklaren

De overige in het omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels blijven buiten toepassing voor zover zij nachtverblijf binnen de functie **verbod op activiteiten nachtverblijf** toestaan.



Vorbereidingsbesluit 't Ruige Veld Rolde 2024

Burgemeester en Wethouders van Aa en Hunze maken op grond van artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat de gemeenteraad op 3 oktober 2024 heeft besloten een voorbereidingsbesluit te nemen voor het plangebied 't Ruige Veld, Asserstraat 23 en 23a te Rolde, zoals weergegeven op de verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.TAMvbbRUIGEVELD-VG01, en te verklaren dat voor dit gebied een (omgevings-)plan wordt voorbereid.

Toelichting

Deze periode is bedoeld als voorbereiding op een nieuw plan. Vanwege de grote opgave, zoals bijvoorbeeld het woningbouwprogramma is deze periode nodig. In de verkenning woningbouw is het Ruige veld onder andere meegenomen als mogelijke ontwikkellocatie, aansluitend aan de mogelijkheden zoals opgenomen in de Toekomstvisie Ruige Veld. Om te kunnen onderzoeken of dit kansrijk is moet middels voorliggend voorbereidingsbesluit worden voorkomen dat het huidige gebruik wordt vergroot.

Raadplegen

Het voorbereidingsbesluit en de daarbij behorende verbeelding liggen met ingang van 4 oktober 2024 tijdens openingstijden ter inzage bij de centrale publieksbalie in het gemeentehuis, Spiekersteeg 1 in Gieten. Tevens is het voorbereidingsbesluit vanaf de dag van bekendmaking in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl onder planidentificatienummer NL.IMRO.1680.TAMvbbRUIGEVELD-VG01.

Inwerkingtreding

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag van bekendmaking (4 oktober 2024).

Bezwaar / beroep

Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.